

IV trimestre 2012

PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Nel quarto trimestre 2012, secondo le stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento registra una diminuzione dell'1,5% rispetto al trimestre precedente e del 4,6% nei confronti dello stesso periodo del 2011.

■ Il calo congiunturale è il quinto consecutivo a partire dalla fine del 2011, mentre la diminuzione in termini tendenziali è la più marcata delle quattro registrate nel corso del 2012.

■ L'indice dei prezzi delle abitazioni nuove è diminuito dello 0,3% su base congiunturale, segnando un aumento dello 0,8% rispetto allo stesso trimestre del 2011. Invece, quello dei prezzi delle abitazioni esistenti è diminuito del 2,2% rispetto al trimestre precedente e del 6,9% su base annua.

■ È la terza volta consecutiva, quindi, che i prezzi delle abitazioni nuove registrano un rallentamento dei tassi di crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre, sempre su base annua, i prezzi delle abitazioni esistenti presentano diminuzioni via via più marcate a partire dal quarto trimestre del 2011.

■ In media, nel 2012, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 2,7% rispetto al 2011 (quando la variazione annuale era stata pari a +0,8%), sintesi di un aumento del 2,1% dei prezzi delle abitazioni nuove (+2,7% nel 2011) e di una diminuzione del 4,7% dei prezzi di quelle esistenti (dopo il -0,2% del 2011). Il calo dei prezzi si è manifestato in presenza di una diminuzione del 25,8% del numero di abitazioni compravendute registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

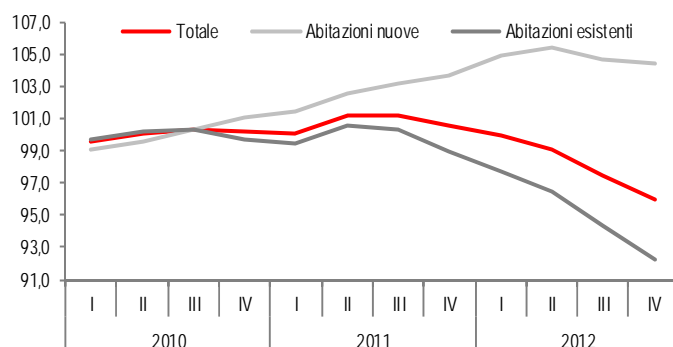
IV trimestre 2012, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

	Indice	Variazioni %		
		IV trim 2012 III trim 2012	IV trim 2012 IV trim 2011	2012 2011
Abitazioni nuove	104,4	-0,3	0,8	2,1
Abitazioni esistenti	92,2	-2,2	-6,9	-4,7
Totale	95,9	-1,5	-4,6	-2,7

(a) i dati del quarto trimestre 2012 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

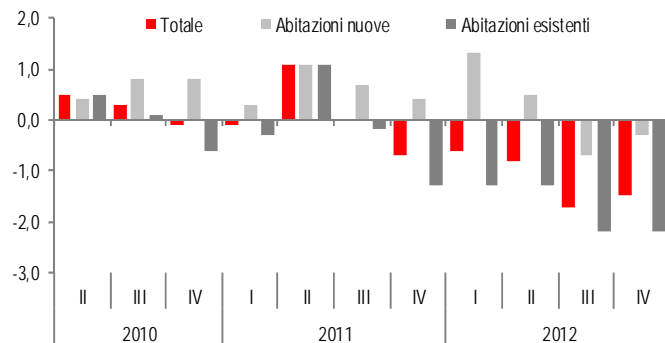
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-IV trimestre 2012, indici (base 2010=100)



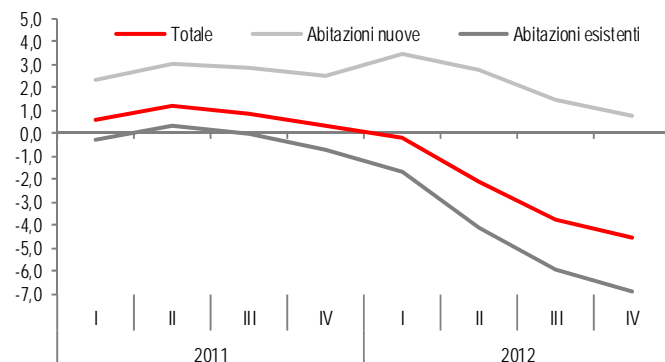
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-IV trimestre 2012, variazioni percentuali congiunturali



INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-IV trimestre 2012, variazioni percentuali tendenziali



Indici dei prezzi delle abitazioni

Nel quarto trimestre 2012, secondo le stime preliminari, la diminuzione congiunturale dei prezzi delle abitazioni è pari all'1,5%, leggermente più contenuta di quella registrata nel trimestre precedente (-1,7%) (Prospetto 1). Il calo del quarto trimestre è imputabile alla diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni nuove (-0,3%, la seconda flessione su base mensile dopo il -0,7% del terzo trimestre) sia delle abitazioni esistenti (-2,2%), per le quali si registra il sesto calo consecutivo.

Su base tendenziale, la diminuzione dei prezzi delle abitazioni accelera, con una variazione pari a -4,6% nel quarto trimestre, dopo il -3,8% registrato nel trimestre precedente. L'andamento del quarto trimestre è la sintesi dell'accenuazione del calo dei prezzi delle abitazioni esistenti, in atto già dal quarto trimestre 2011 (-6,9%, dopo il -6,0% del terzo trimestre) e del rallentamento (il terzo consecutivo) dell'aumento dei prezzi di quelle nuove (+0,8% dopo il +1,5% del trimestre precedente).

Nel 2012 si registra, in media, una flessione dell'indice complessivo del 2,7% rispetto al 2011, con variazioni dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti rispettivamente pari a +2,1% e -4,7%. Questo calo dei prezzi si inserisce in un contesto di forte flessione del numero di abitazioni compravendute che, nel 2012, hanno registrato, secondo i dati rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, una diminuzione pari a -25,8%.

PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-IV trimestre 2012, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

Periodo	Totale			Abitazioni nuove			Abitazioni esistenti		
	Indici	variazioni %		Indici	variazioni %		Indici	variazioni %	
		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente
2010	100,0	-	-	100,0	-	-	100,0	-	-
2011	100,8	0,8	0,8	102,7	2,7	2,7	99,8	-0,2	-0,2
2012	98,1	-2,7	-2,7	104,9	2,1	2,1	95,2	-4,7	-4,7
2010									
I trim	99,5	-	-	99,1	-	-	99,7	-	-
II trim	100,0	0,5	-	99,5	0,4	-	100,2	0,5	-
III trim	100,3	0,3	-	100,3	0,8	-	100,3	0,1	-
IV trim	100,2	-0,1	-	101,1	0,8	-	99,7	-0,6	-
2011									
I trim	100,1	-0,1	0,6	101,4	0,3	2,3	99,4	-0,3	-0,3
II trim	101,2	1,1	1,2	102,5	1,1	3,0	100,5	1,1	0,3
III trim	101,2	0,0	0,9	103,2	0,7	2,9	100,3	-0,2	0,0
IV trim	100,5	-0,7	0,3	103,6	0,4	2,5	99,0	-1,3	-0,7
2012									
I trim	99,9	-0,6	-0,2	104,9	1,3	3,5	97,7	-1,3	-1,7
II trim	99,1	-0,8	-2,1	105,4	0,5	2,8	96,4	-1,3	-4,1
III trim	97,4	-1,7	-3,8	104,7	-0,7	1,5	94,3	-2,2	-6,0
IV trim	95,9	-1,5	-4,6	104,4	-0,3	0,8	92,2	-2,2	-6,9

a) i dati del quarto trimestre 2012 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

Il presente comunicato oltre alle stime preliminari degli indici dei prezzi delle abitazioni per il quarto trimestre 2012, fornisce quelle definitive relative al terzo. Infatti, al momento della prima diffusione, circa 95 giorni dopo la fine del trimestre di riferimento, non è ancora disponibile la totalità degli atti di compravendita del trimestre e gli indici sono provvisori.

Le stime preliminari e definitive relative al terzo trimestre 2012 e ai primi tre trimestri dell'anno 2012 sono riepilogate nel prospetto 2. Si precisa che le serie storiche potranno subire ulteriori revisioni in seguito alla disponibilità delle informazioni aggiuntive tuttora in corso di acquisizione. Si rammenta, infatti, che gli indici diffusi vengono elaborati sulla base dei dati degli atti notarili di compravendita immobiliare di cui è titolare l'Agenzia delle Entrate, che ha incorporato l'Agenzia del Territorio a partire dal primo dicembre 2012 (art. 23 quater del decreto legge n. 95/2012).

PROSPETTO 2. REVISIONE DEGLI INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB
III trimestre 2012; primi tre trimestri 2012, indici e variazioni percentuali (base 2010=100)

	Dati provvisori				Dati definitivi			
	Indice	Variazioni %			Indice	Variazioni %		
	III trim 2012	III trim 2012 II trim 2012	III trim 2012 III trim 2011	I-III trim 2012 I-III trim 2011	III trim 2012	III trim 2012 II trim 2012	III trim 2012 III trim 2011	I-III trim 2012 I-III trim 2011
Abitazioni nuove	105,2	-0,2	1,9	2,7	104,7	-0,7	1,5	2,6
Abitazioni esistenti	94,9	-1,6	-5,4	-3,7	94,3	-2,2	-6,0	-3,9
Totale	98,0	-1,1	-3,2	-1,8	97,4	-1,7	-3,8	-2,0

Glossario

Abitazioni nuove: abitazioni di nuova costruzione o esistenti ristrutturate e vendute dalle imprese operanti nell'edilizia.

Abitazioni esistenti: abitazioni esistenti vendute dalle famiglie o da altri settori istituzionali.

IPAB: indice dei prezzi delle abitazioni sia nuove sia esistenti acquistate dalle famiglie indipendentemente dalla finalità d'uso ossia dal fatto che l'acquisto venga realizzato per fini abitativi o per investimento.

IPCA: indice dei prezzi al consumo armonizzato per i Paesi dell'Unione europea.

Metodo edonico: specificazione e stima di un modello di regressione che esprime il prezzo osservato del bene, nel periodo t , in funzione delle caratteristiche del bene stesso e di una componente casuale. L'utilizzo dei metodi edonici rappresenta una soluzione al problema dell'aggiustamento per i cambiamenti di qualità.

OOH: indice dei prezzi delle abitazioni nuove al settore delle famiglie acquistate a fini abitativi.

Variazione congiunturale: variazione rispetto al periodo precedente.

Variazione tendenziale: variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.